

# ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ ОРГАНИЗАЦИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ В КОММЕРЧЕСКИХ БАНКАХ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Захарова Дарья Максимовна, студент  
Долженкова Елена Владимировна, доц., канд. экон. наук  
E-mail: lenag1981@mail.ru

Нижнетагильский технологический институт (филиал) УрФУ  
г. Нижний Тагил, РФ

**Аннотация.** На сегодняшний день ипотечное кредитование представляет перспективное направление деятельности коммерческих банков. Кредитные организации работают над созданием собственных моделей и банковских продуктов, позволяющих привлечь большее количество потенциальных клиентов в нестабильной экономической обстановке. Таким образом, вопросы организации ипотечного кредитования являются актуальными для коммерческих банков в современных условиях.

**Ключевые слова.** Ипотечное кредитование, ипотечное жилищное кредитование, коммерческие банки.

Несмотря на активное становление рынка ипотечного кредитования в Свердловской области, следует отметить ряд проблем, оказывающих значительное влияние на его развитие [1]:

- нестабильная экономическая ситуация в стране;
- высокий уровень инфляции (в 2022 году уровень инфляции составил 12–13%);
- высокая стоимость недвижимости (в 2022 году в Свердловской области установлена средняя стоимость за 1 квадратный метр, равная 83394 руб.);
- низкий уровень дохода населения и отсутствие или низкий уровень «белой» зарплаты у работников;
- высокие процентные ставки (в 2021 году средний уровень процентной ставки равен 7,34%);
- большой первоначальный взнос (составляет около 15% от стоимости имущества).

На рынке ипотечного кредитования одними из главных участников выступают коммерческие банки. Они оказывают непосредственное влияние на динамику развития рынка ипотеки [3], в том числе отражают сложившуюся ситуацию в этой области (рис. 1).

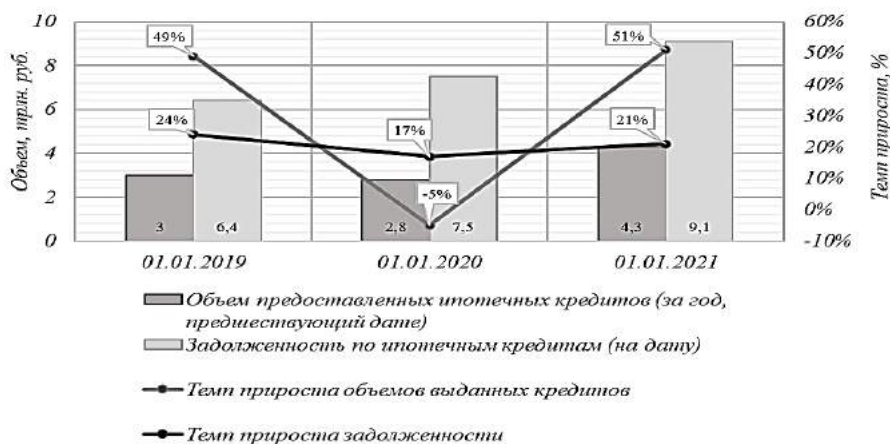


Рис. 1. График изменения объема предоставленных ипотечных кредитов и объема задолженности по ним в коммерческих банках

На графике видно, что в 2021 году зафиксирован большой объем предоставленных ипотечных кредитов, который составил 4,3 трлн. руб. Также заметна отрицательная тенденция, связанная с ростом объема задолженности по ипотеке, с 2019 по 2021 годы она выросла с 6,4 до 9,1 трлн. руб. Основными причинами задолженности являются существенный рост цен на недвижимость и ухудшение экономического положения заемщиков.

Далее проведем анализ объема выдачи ипотечных кредитов по Свердловской области, используя данные официального сайта БанкИнформСервис (рис. 2) [2].

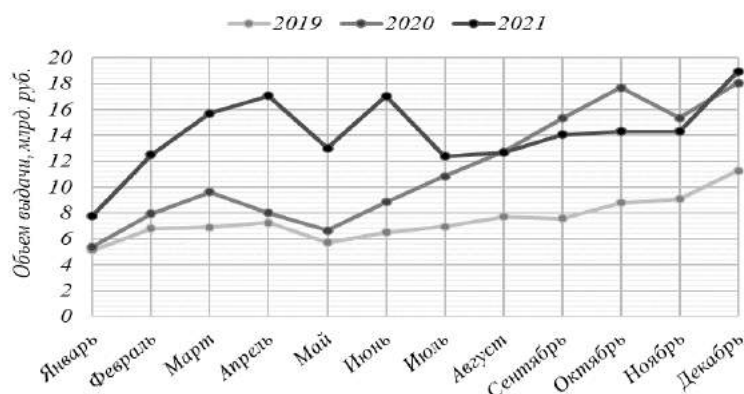


Рис. 2. График помесечного изменения объема выдачи ипотечных кредитов в коммерческих банках Свердловской области

На графике прослеживается рост объема выдачи ипотечных кредитов с каждым годом, а значительное увеличение зафиксировано в 2021 году, которое составило 169,877 млрд. руб. Причиной такого изменения является снижение ставок по ипотечным программам банков на фоне общего смягчения денежной кредитной политики.

Далее нужно рассмотреть, как менялся средний размер ипотечного жилищного кредитования (ИЖК) в коммерческих банках Свердловской области, т. к. размер ИЖК напрямую связан со спросом на данный вид кредитования. Для рассмотрения данного вопроса воспользуемся информацией с официального сайта ЕРЗ – Аналитика. Ниже в таблице представлены статистические данные об изменении среднего размера ИЖК в коммерческих банках Свердловской области (Таблица 1) [4].

Таблица 1

Средний размер ИЖК в коммерческих банках Свердловской области

Месяц	Средний размер ИЖК, млн. руб.		
	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Январь	1,99	2,11	2,42
Февраль	1,96	2,15	2,39
Март	2,00	2,20	2,44
Апрель	1,98	2,08	2,42
Май	1,97	2,11	2,54
Июнь	2,05	2,21	2,67
Июль	2,01	2,28	2,47
Август	2,06	2,35	2,50
Сентябрь	2,11	2,30	2,58
Октябрь	2,11	2,39	2,62
Ноябрь	2,15	2,30	2,71
Декабрь	2,12	2,35	2,71
Всего за год	24,51	26,83	30,47

На основе данных Таблицы 1 можно сказать, что средний размер ИЖК на протяжении трех лет увеличивался. Это связано со значительным ростом цен на недвижимость на протяжении с 2019 по 2021 год, который зависит от уровня инфляции в стране, это отрицательная тенденция. Она связана с уровнем заработной платы граждан, которая индексируется на процент, ниже роста инфляции. По этой причине гражданам становится не выгодно брать ипотечные жилищные кредиты.

Проведя исследование по изменению объема выдачи ипотечных кредитов и среднего размера ИЖК, можно предположить, что в 2022 году тенденция высокого уровня среднего размера ИЖК будет способствовать сокращению выдачи ипотеки, соответственно снизится доступность жилья для граждан.

Далее охарактеризуем крупнейшие коммерческие банки, занимающиеся выдачей ипотечных кредитов, а также рассмотрим их долю на рынке. Данные приведены на основе статистики Центрального банка Российской Федерации по Свердловской области за 2021 год (Таблица 2) [2].

Таблица 2

Перечень крупнейших коммерческих банков, действующих на рынке ипотечного кредитования в Свердловской области в 2021 году

Банк	Объем выдачи ипотечных кредитов, млн. руб.	Доля рынка, %	Количество выданных ипотечных кредитов, шт.
Сбербанк	90162	53,07	39368
ВТБ	30700	18,07	11300
Альфа-Банк	9100	5,36	3100
ФК Открытие	4690	2,76	1613
ПСБ	3333	1,96	1249
ФК Уралсиб	2800	1,65	951
Абсолют Банк	2617	1,54	875
Росбанк Дом	2088	1,23	791
УБРиР	1840	1,08	717
Ак Барс Банк	1340	0,79	516
ТрансКапиталБанк	1250	0,74	530

Можно сформулировать вывод по Таблице 2: лидером по объему выдачи ипотечных кредитов, доли рынка и количеству выданных ипотек является Сбербанк. Его показатели значительно выше, чем у остальных коммерческих банков. Эту ситуацию можно объяснить тем, что Сбербанк является одним из крупнейших банков, который занимает 53,07% на ипотечном рынке и обладает стабильной работой. Данные показатели, говорят о высокой надежности коммерческого банка. А также в Сбербанке действующие выгодные ставки по ипотечному кредитованию привлекают больше потенциальных клиентов.

Таким образом, на основе анализа и оценки организации ипотечного кредитования в коммерческих банках Свердловской области можно сформулировать следующий вывод: в настоящее время ипотечное кредитование пользуется высоким спросом среди граждан. Однако, существуют проблемы, тормозящие его экономическое развитие. Они могут решиться путем улучшения и стабильности экономической ситуации в стране. А в современных условиях только крупные коммерческие банки способны развивать организацию ипотечного кредитования и увеличивать количество выгодных ипотечных программ.

#### Библиографический список

1. Гаас, А. С. Актуальные проблемы ипотечного кредитования / А. С. Гаас // Аллея науки. – 2019. – № 5 (32). – с. 534–536.

2. Прокопьев, А. ИА «БанкИнформСервис» – ТОП банков по объему ипотечных вы-  
дач в Свердловской области. 2021 год [Электронный ресурс]. – URL :  
<https://bankinform.ru/news/120102>

3. Итоги 2020-го и прогноз на 2021 год на рынке ипотеки: постковидная диета. –  
Рейтинговое агентство «Эксперт РА»: [Электронный ресурс]. – URL :  
[https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka\\_2021/](https://www.raexpert.ru/researches/banks/ipoteka_2021/)

4. Строительство жилья профессиональными застройщиками. – Аналитический об-  
зор – Свердловская область. – «ЕРЗ – АНАЛИТИКА» – 2022 [Электронный ресурс]. – URL :  
[https://erzrf.ru/issledovaniya?shop\\_regions=Свердловская%20область](https://erzrf.ru/issledovaniya?shop_regions=Свердловская%20область)